
BUREAU

Le mercredi 29 janvier 2025, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, sous la présidence de Monsieur Thomas QUÉRO, Président du Bureau, suivant convocation qui a été adressée par voie électronique à chacun de ses membres.

Etaient présents :

M. Thomas QUÉRO
Mme Catherine BASSANI
Mme Marie Annick BENÂTRE
Mme Abbassia HAKEM (*jusqu'à 15h46, délibération n°20 incluse*)
Mme Laurence BROSSEAU
M. Lucien BERTIN

Était représenté :

M. Pascal PRAS ⇨ Pouvoir à M. QUÉRO

Assistaient également à la séance :

M. PATAY, Directeur Général.
M. IANNUZZI, Directeur Général Adjoint Proximité et Clientèle
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
Mme BOIDIN-LAHLOU, Directrice Générale Adjointe Ressources,
M. ALBERT, Directeur de la Communication et des Relations Institutionnelles (*jusqu'à 14h30*)
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
M. JOURDHIER, Chargé de mission Sécurité et Tranquillité (*à partir de 15h46*)
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 29 janvier 2025

Délibération n° 09/25 DGAHP

Objet : NANTES – HAUTS PAVÉS ILOT 4 – 1 A 5 ET 6 A 14 COUR DES FRANCS TIREURS, 1 A 10 COUR DES VOLTIGEURS, 49, 51, 57, 59 RUE DES HAUTS PAVÉS ET 2 SQUARE DES LAVANDIÈRES – RÉHABILITATION DE 46 LOGEMENTS ET 2 LOCAUX D'ACTIVITÉS – ENGAGEMENT DE PRINCIPE

Considérant que,

I – Contexte

Dans le cadre du programme de modernisation de son patrimoine, Nantes Métropole Habitat a engagé une action de rénovation massive du patrimoine existant afin d'en améliorer la qualité d'usage et de sécurité. Ce programme regroupe plusieurs niveaux d'interventions en fonction de la nature des besoins identifiés pour chaque groupe d'habitat.

La présente délibération concerne l'ensemble immobilier Hauts Pavés Ilot 4, comprenant 46 logements individuels et collectifs et 2 locaux d'activités. Ce patrimoine jouit d'une situation privilégiée au pied de l'arrêt de tram et à proximité de la place Viarme. Construit en 1986, il a bénéficié uniquement de travaux de maintenance : remplacement des extracteurs de ventilation et des chaudières entre 2020 et 2023 et traitement des espaces extérieurs.

Le programme proposé suite aux différents diagnostics contribuera à améliorer le confort de ce groupe résidentiel.

II – Programme

Afin de répondre aux enjeux et aux orientations retenues pour ce site, il est proposé pour l'ensemble immobilier le programme de travaux suivant :

Clos-couvert : travaux de maintenance et d'amélioration de la performance énergétique

- ravalement des façades,
- réfection des couvertures et toiture-terrasse y compris isolation
- remplacement des menuiseries extérieures
- remplacement des occultations

Parties communes : travaux d'amélioration du confort

- mise en sécurité et conformité des installations électriques et gaz
- installation d'une ventilation hygro A afin de réduire les consommations énergétiques

Logements : amélioration du confort

- mise aux normes et conformité des installations électriques et gaz
- débouage du circuit chauffage et installation de robinets thermostatiques
- remplacement des bouches d'extraction

Il sera étudié en variante exigée les prestations suivantes :

- amélioration de la sécurité résidentielle du site,
- réfection de la cour des voltigeurs et entretien de la cour des francs-tireurs
- amélioration de la gestion des eaux pluviales

III – Information et concertation

Les locataires seront informés du projet ainsi que du lancement et du suivi des travaux conformément au protocole de concertation habituel, faisant référence aux opérations d'amélioration de l'habitat.

Le programme de travaux entraînera une évolution de la quittance du locataire.

Loyers : augmentation des loyers au plafond à la livraison avec une évolution de +1.9%

Calendrier prévisionnel :

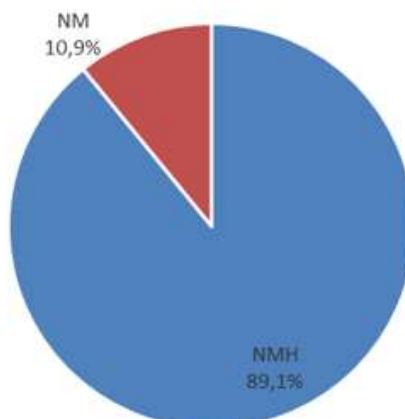
- 05/2025 : réunion d'information locataires pour la présentation du projet de réhabilitation et le démarrage des études,
- 05/2026 : concertation locataires,
- 12/2026 : réunion de démarrage travaux avec mise en place d'un groupe de suivi locataires en phase chantier.

IV – Faisabilité de l'opération

Prix de revient prévisionnel de l'ensemble des axes incluant les coûts techniques, sociaux et financiers : 2 118 728 € TTC TDC, soit **46 059€ TTC TDC** par logement.

Plan de financement prévisionnel :

NMH	1 888 728 €	soit	89,1%
- Fonds Propres :	460 000 €		
- Apport CEE :	23 521 €		
- Dégrèvement TFPB :	76 410 €		
- Prêt sur les travaux :	1 328 797 €		
Subvention de NM	230 000 €	soit	10,9%



V – Planning prévisionnel

	Objet	Date
Etudes	Bureau du CA - Engagement de principe	29 janvier 2025
	PUB - marché maîtrise d'œuvre	05/2025
	Notification marché MOE	08/2025
	Pub marché de travaux	09/2026
Travaux	Notification des marchés de travaux	11/2026
	Démarrage des travaux (dont période de préparation de 2 mois)	12/2026
Livraison	Livraison à l'agence FEYDER	03/2028

VI – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16 4° du CCH,
- . Vu la délibération n°24/20 en date du 18 septembre 2020 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
- . Vu l'exposé qui précède.

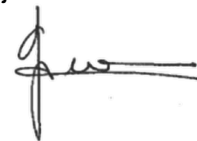
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

L'engagement de l'opération HAUTS PAVÉS – ilot 4 portant sur la réhabilitation de 46 logements locatifs sociaux et 2 locaux d'activités.

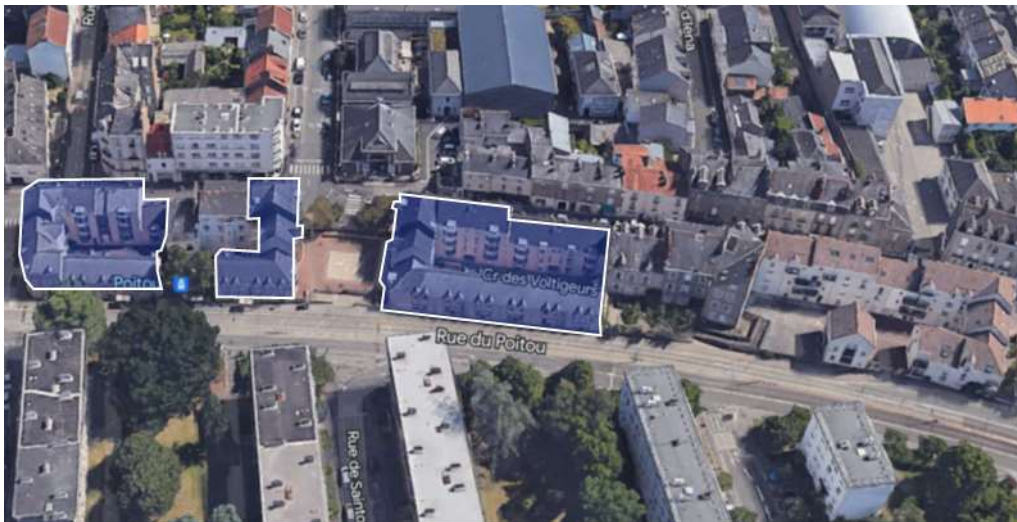
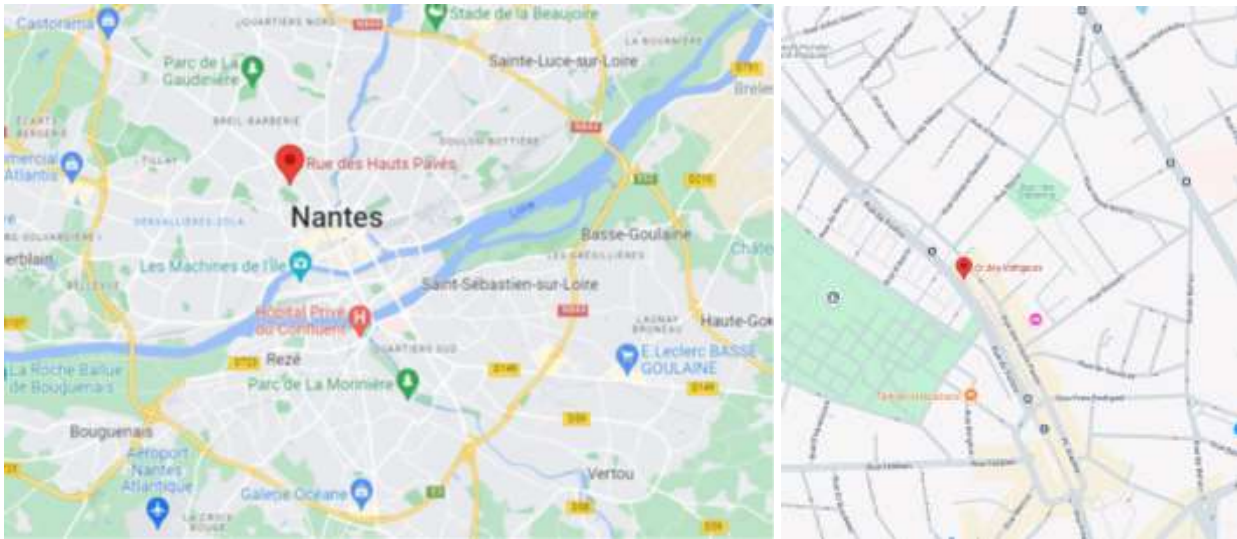
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (7 voix).

Le 29 janvier 2025



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

PLANS DE LOCALISATION ET PHOTOS



49-51-57-59 rue des Hauts Pavés



1, cour des Voltigeurs



2, square des Lavandières